

# ÅRSREDOVISNING

för

## BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

# BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet i Åre Björnen upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegräning.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Föreningen förvärvade den nybyggda fastigheten Åre Svedje 1:319 i slutet av 2007.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners genom medlemskap i Bostadsrätterna.

Föreningens byggnad utgörs av ett flerbostadshus med 2 våningar innehållande fyra lägenheter. Den totala boytan uppgår till 280 kvm, varav 276 kvm utgör lägenhetsyta.

Förvaltningen ansvaras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning: Fyra lägenheter med 4 rum och köksavdelning à 69 kvm. Lägenheterna i plan 2 har dessutom ett mindre sovloft med takhöjd under 1,9 meter med plats för två sängar.

Fastighetens tekniska status: Under 2017 har utvändig målning av huset utförts. En OVK-besiktning har också skett i de fyra lägenheterna under 2018.

Kapitaltillskott: I december 2012 amorterades banklån med SEK 100 000 vilket skall betraktas som kapitaltillskott som medlemmar kan dra nytta av vid kommande försäljningar. Ytterligare SEK 300 000 amorterades i december 2014.

Avskrivningstiden på byggnaden har ändrats till 120 år efter beslut.

Företagets säte är Åre kommun, Jämtlands län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Holmberg, ordförande

Morgan Stenberg, sekreterare

Petra Holmberg, kassör

Carin Gästgivar, ledamot

Pierre Robért, ledamot

Marika Dymling, suppleant

Revisor: Mattias Kylner

Valberedning: Mats Lenn, Lena Grundell

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar som äger lägenhetsandelar enligt köpehandlingar.

Föreningens gällande nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018.

För att reglera förhållandet mellan de personer som tillsammans äger samma bostadsrätt i plan 2 har upprättats speciella samägarvillkor. Dessa förändrades 2012-01-01.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter och högst 3 suppleanter.

Andelar: Föreningen innehåller fyra lägenheter med andelstal om 25% per lägenhet. De två lägenheterna i plan 2 är fördelade på vardera 10 andelar. Totalt 22 andelar.

# BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

Samfällighet Åre Björnen( ÅBS ):

Samtliga fastighetsägare i Åre Björnen är, genom lantmäteriförättning, anslutna till Åre Björnen Samfällighet.

ÅBS svarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA- och Kabel-TV nät samt avfallshantering inom och från området.

För detta arbete tar ÅBS ut en medlemsavgift som baseras på andelstal som fastställs per lägenhet när fastigheten ansluts och har erhållit bygglov.

Föreningen är även medlem i Fröåvägens samfällighet vilken svarar för underhåll och drift/skötsel av Fröåvägen och stickvägen förbi Björnen liftens dalstation samt gatubelysningen upp till Åre Björnen. För detta arbete tar samfälligheten ut en andelsavgift som baseras på andelstal per lägenhet.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	219 620	197 903	185 829	216 181
Resultat efter finansiella poster	-2 138	-10 449	-19 792	-15 340
Soliditet (%)	93,09	92,78	92,68	93,16
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	842			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100			
Skuldsättning (kr/kvm)	1 607			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 607			
Sparande (kr/kvm)	206			
Räntekänslighet (%)	2,05			
Energikostnad (kr/kvm)	191			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 280 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 280 kvadratmeter.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är en mindre förlust som är kopplad till högre energikostnader och högre räntor under 2023. Vi bedömer att energikostnader och räntekostnaderna kommer att vara lägre under 2024 och därför finns det inte behov att höja avgifterna under 2024. Vi planerar inte heller några större renoveringar.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 900 000	0	197 008	0	-12 880
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgar	0	0	23 500	0	-23 500
Årets resultat					-2 138
Belopp vid årets utgång	6 900 000	0	220 508	0	-38 518

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-36 380
Årets resultat	-2 138
	<hr/>
	-38 518

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond enl. stadgar	23 500
Balanseras i ny räkning	-62 018
	<hr/>
	-38 518

# BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Medlemsavgifter		219 620	197 903
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>219 620</u>	<u>197 903</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-137 335	-136 345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 859	-59 859
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-197 194</u>	<u>-196 204</u>
<b>Rörelseresultat</b>		22 426	1 699
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 693	-12 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-24 564</u>	<u>-12 148</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 138	-10 449
<b>Resultat före skatt</b>		-2 138	-10 449
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 138</u>	<u>-10 449</u>

**BRF Falken 1**

Org.nr. 769616-0915

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

**2023-12-31****2022-12-31**

	2	<u>7 289 530</u>	<u>7 349 389</u>
		7 289 530	7 349 389
		7 289 530	7 349 389
		<u>0</u>	<u>7 200</u>
		0	7 200
		<u>317 491</u>	<u>278 312</u>
		317 491	278 312
		317 491	285 512
		<b>7 607 021</b>	<b>7 634 901</b>

**BRF Falken 1**

Org.nr. 769616-0915

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

		6 900 000	6 900 000
		220 508	197 008
		<u>7 120 508</u>	<u>7 097 008</u>
		-36 380	-2 431
		-2 138	-10 449
		<u>-38 518</u>	<u>-12 880</u>
		7 081 990	7 084 128
	3		
		450 000	450 000
		<u>450 000</u>	<u>450 000</u>
		12 432	11 912
		52 599	78 861
		10 000	10 000
		<u>75 031</u>	<u>100 773</u>
		<b>7 607 021</b>	<b>7 634 901</b>

# BRF Falken 1

Org.nr. 769616-0915

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		22 426	1 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		59 859	59 859
Erhållen ränta mm		129	5
Erlagd ränta		-24 693	-12 153
Betald inkomstskatt		520	360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>58 241</b>	<b>49 770</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		7 200	300
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-26 262	-10 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>39 179</b>	<b>39 146</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>39 179</b>	<b>39 146</b>
Likvida medel vid årets början		278 312	259 483
Kvar att fördela		0	-20 317
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>317 491</b>	<b>278 312</b>



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper***Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

120

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 917 825	7 917 825
Utgående anskaffningsvärden	7 917 825	7 917 825
Årets avskrivningar	-59 859	-59 859
Redovisat värde	7 289 530	7 349 389

  

<b>Not 3 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	450 000	450 000

**Övriga noter**

<b>Not 4 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000

**Not 5 Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## NOTER

Åre

Mats Holmberg

Petra Holmberg

Morgan Stenberg

Carin Gästgivar

Pierre Robért

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Mattias Kylner  
Lekmannarevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:23

SENT BY OWNER:

Ulrika Neiman · 21.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

HJZZV7cXA

ENVELOPE ID:

rkl1ZEXcmR-HJZZV7cXA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 769616-0915 (2024-05-21) ny.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MATS HOLMBERG</b> mats.holmberg@boardtalk.se	Signed Authenticated	21.05.2024 15:51 21.05.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/23) IP: 158.174.152.162
<b>2. PETRA HOLMBERG</b> petra.holmberg@euroaccident.com	Signed Authenticated	22.05.2024 08:48 22.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/13) IP: 194.17.39.114
<b>3. CARIN HELENA WAHLBERG GÄST GIVAR</b> carin.gastgivar@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:16 23.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/28) IP: 94.234.108.116
<b>4. MORGAN STENBERG</b> moggsson@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:26 23.05.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/15) IP: 194.237.248.154
<b>5. Mattias Kylner</b> mattias@kylner.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:23 24.05.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/09) IP: 77.218.224.1

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed